

Sammanträdesprotokoll

2013-12-13

Västervik Bostads AB

styrelsesammanträde

Sida 1

Plats och tid: Hotell Ronja, Vimmerby kl. 13.00 – 14.30
Sammanträde nr 10

Beslutande: Bo Andersson, ordf
Ingegerd Karlsson
Håkan Olovsson
Björn Holgersson
Kajsa Andersson
Ann-Katrin Kreutz
Poul Larsen
Jon Sjölander

Övriga deltagande: Sven-Åke Lindberg, VD
Ulf Lindström, sekreterare
Jonas Ålstam, Vision
Lars Boman, Kommunal

Utses att justera: Ingegerd Karlsson

Paragrafer: 10 § 10

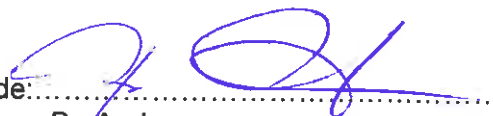
Underskrifter:

Sekreterare:



Ulf Lindström

Ordförande:



Bo Andersson

Justerande:



Ingegerd Karlsson

Sammanträdesprotokoll

2013-12-13

styrelsesammanträde

Ärendelista

- § 1 Val av justeringsman
- § 2 Föregående protokoll
- § 3 Vision och affärsidé
- § 4 Bolagsordning
- § 5 Ägardirektiv
- § 6 Fördjupad översiktsplan Gamleby och Överum
- § 7 Sammanträdesdagar 2014
- § 8 Firmatecknare
- § 9 Namnskydd Västerviks Teater & konferens
- § 10 Övriga frågor



Sammanträdesprotokoll

2013-12-13

Västervik Bostads AB

styrelsesammanträde

Sida 3

Sammanträdet
öppnande

Ordförande Bo Andersson hälsar de närvarande välkomna och
förklarar sammanträdet öppnat.

10 § 1

Val av justeringsman

Till att justera dagens protokoll väljs Ingegerd Karlsson

10 § 2

Föregående protokoll

Protokollet från senaste styrelsesammanträdet läggs med
godkännande till handlingarna.



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

2013-12-13

Västervik Bostads AB

styrelsesammanträde

Sida 4

10 § 3

Vision och affärsidé

Under styrelsekonferensen har vision och affärsidé diskuterats. En smärre förändringar gjordes i affärsidén.

Beslut

Styrelsen beslutar

att visionen lyder:

"I vår tillväxtkommun är Bostadsbolaget det naturliga valet för boende och verksamhetsutövare".

att affärsidén lyder:

"Vi skall erbjuda tryggt, tillgängligt och attraktivt boende, lokaler och samhällsservice med hög kvalitet i Västerviks kommun".



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

2013-12-13

Västervik Bostads AB

styrelsesammanträde

Sida 5

10 § 4

Bolagsordning

Ett förslag på ny bolagsordning presenteras, bilaga 10: 1. Efter diskussion om antalet styrelseledamöter enas man om att inte föreslå förändring av antalet. I övrigt finns inget att förändra.

Beslut

Styrelsen beslutar

föreslå att styrelsen skall bestå av 7 ledamöter
att i övrigt ställa sig bakom förslaget till
bolagsordning

Björn Holgersson reserverar sig mot att minska
antalet ledamöter till 7 och förordar dagens antal
på 9 ledamöter.



Sammanträdesprotokoll

2013-12-13

Västervik Bostads AB

styrelsesammanträde

Sida 6

10 § 5

Ägardirektiv

Förslag på nya ägardirektiv, bilaga 10:2, presenteras på mötet.
Inga synpunkter finns på förslaget.

Beslut

Styrelsen beslutar
att ställa sig bakom förslaget på ägardirektiv.



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

2013-12-13

Västervik Bostads AB

styrelsesammanträde

Sida 7

10 § 6

Fördjupad översiktsplan Gamleby och Överum

Kommunens samhällsbyggnadsenhet har skickat ut en förfrågan om önskemål och förväntningar till det påbörjade arbetet med fördjupning av översiktsplanen för Gamleby och Överum.

Beslut

Styrelsen beslutar:

att området vid Fotografen i Gamleby ner mot Gamlebyviken möjliggör byggandet av bostäder och att strandskyddet upphävs.



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

2013-12-13

Västervik Bostads AB

styrelsesammanträde

Sida 8

10 § 7

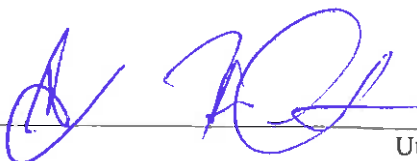
Sammanträdesdagar 2014

Ulf Lindström presenterar förslag på sammanträdesplan för 2014, bilaga 10:3.

Beslut

Styrelsen beslutar:

att fastställa sammanträdesplanen för 2014.



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

2013-12-13

Västervik Bostads AB

styrelsesammanträde

Sida 9

10 § 8

Firmateckning

Ny ledamot har tillträtt i styrelsen och byte av ordförande har skett. Med anledning härav behöver firmatecknare ses över.

Beslut

Styrelsen beslutar att:

firman tecknas av styrelsen

firman tecknas i förening av
Bo Andersson
Sven-Åke Lindberg

eller en av dem i förening med en av
Ingegerd Karlsson
Björn Holgersson
Ann-Katrin Kreutz
Poul Larsen
Håkan Olovsson
Kajsa Andersson
Otto Jakobsson
Jon Sjölander



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

2013-12-13

Västervik Bostads AB

styrelsesammanträde

Sida 10

10 § 9

Namnskydd Västerviks Teater&konferens

Verksamheten i Bryggarens lokaluthyrning kommer marknadsföras som Västerviks Teater & konferens och namnet behöver därför skyddas. För att kunna skydda namnet måste en bifirma registreras hos bolagsverket.

Beslut

Styrelsen beslutar

att registrera Västerviks Teater & konferens som en bifirma där verksamheten i Bryggarens lokaluthyrning ingår



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

2013-12-13

Västervik Bostads AB

styrelsesammanträde

Sida 11

10 § 10

Övriga frågor

Kortfattad information lämnas om verksamheten i Bryggaren och att förslag på ny entre och fasadbelysning är under utformning. Förslagen kommer redovisas vid nästa styrelsesammanträde.

Den nya komponentredovisningen K3 som träder i kraft 2014-01-01 kommer att påverka resultat- och balansräkningarna. Beslutas att styrelsen får en genomgång av påverkan vid nästa styrelsesammanträde.



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

2013-12-13

Västervik Bostads AB

styrelsesammanträde

Sida 12

Avslutning

Ordföranden tackar för visat intresse och förklarar sammanträdet avslutat.



Utdragsbestyrkande

VÄSTERVIKS KOMMUN FÖRFATTNINGSSAMLING

282.1

Förslag till

BOLAGSORDNING FÖR VÄSTERVIKS BOSTADS AB FASTSTÄLLD AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2XXX-XX-XX, § XX

§ 1 Bolagets firma

Bolagets firma är Västerviks Bostadsaktiebolag.

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Västerviks kommun, Kalmar län

§ 3 Föremålet för verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Västerviks kommun direkt eller indirekt förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt att sälja tjänster inom fastighetsförvaltning, service, boendeomsorg, konferens- och teaterarrangemang samt fordonservice inom kommunkoncernen.

§ 4 Ändamålet med verksamheten

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjning och inflyttning samt svara för god boendemiljö och ansvarsfull fastighetsförvaltning i Västerviks kommun och erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boendeinflytande och service.

Bolaget ska bedrivas på affärsmässig grund.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Västerviks Kommuns Förvaltnings AB.

§ 5 Fullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda kommunfullmäktige i Västerviks kommun möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 6 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 5 000 000 kronor och högst 20 000 000 kronor.

§ 7 Antal aktier

I bolaget ska finnas lägst 50 000 aktier och högst 200 000 aktier.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av sju ledamöter.

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Västerviks kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättats intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna; ordförande och vice ordförande i styrelsen.

§ 9 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utser bolagsstämman en revisor med en suppleant.

§ 10 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisor ska kommunfullmäktige i Västerviks kommun utse lekmannarevisorer.

§ 11 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske med brev till aktieägarna tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman.

§ 12 Ärenden vid ordinarie bolagsstämma

På ordinarie bolagsstämma ska följande ärenden tas upp till behandling.

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande och sekreterare vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd



4. Godkännande av dagordning
5. Val av en justeringsman
6. Prövning av om stämman blivit behörigen kallad
7. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
8. Beslut om
 - a) fastställande av resultat- och balansräkningen
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen ~~med suppleanter~~ och lekmannarevisorer
10. Val av revisor och revisorssuppleant vart fjärde år i enlighet med § 9
11. Val av styrelse ~~med suppleanter~~ och lekmannarevisorer enligt kommunfullmäktiges nominering vart fjärde år enligt § 10
12. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 14 Firmateckning

Styrelsen får inte bemyndiga annan än styrelseledamot eller verkställande direktör att teckna bolagets firma. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i förening.

§ 15 Ändring av bolagsordning

Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i Västerviks kommun.



VÄSTERVIKS KOMMUN

FÖRFATTNINGSSAMLING

Förslag till

ÄGARDIREKTIV FÖR ÅR 2013 FÖR VÄSTERVIKS BOSTADS AB FASTSTÄLLDA AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 201X-XX-XX, § XX

§ 1 Föremålet för verksamheten

Västerviks Bostads AB ska enligt bolagsordningen inom Västerviks kommun direkt eller indirekt förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt sälja tjänster inom fastighetsförvaltning, service, boendeomsorg, konferens- och teaterarrangemang samt fordonservice inom kommunkoncernen.

§ 2 Bolagets ändamål med verksamheten

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjning och inflyttning samt svara för god boendemiljö och ansvarsfull fastighetsförvaltning i Västerviks kommun och erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boendeinflytande och service.

Bolaget ska uppnå ändamålet genom

- att tillhandahålla väl underhållna lägenheter och lokaler
- att bygga trygghetsboenden och särskilda boenden
- att erbjuda konkurrenskraftiga hyror
- att utveckla tjänste- och serviceutbudet till hyresgäster och kommuninvånare
- att verka för trygghet och trivsel i bostadsområdena,
- att arbeta med boinflytande och miljöengagemang
- att utveckla och förädla bolagets fastigheter
- att köpa och sälja av fastigheter
- att bygga nytt

§ 3 Målformulering

Ekonomiska mål

Bolaget skall under varje given period sträva efter en genomsnittlig avkastning på totalt kapital motsvarande lägst 5,1 %.

Avkastning på totalt kapital definieras som:
Rörelseresultat dividerat med balansomslutningen

Balansomslutningen definieras som:
Ett medelvärde av balansomslutningen i den senaste delårsrapporten och den senaste årsredovisningen.

Verksamhetsmål

- Andelen tillgängliga lägenheter ska vara 65 procent senast 2015
- Andelen nöjda kunder ska vara 55 procent
- Uthyrningsgraden ska minst uppgå till 97,5 procent uttryckt i kronor, för lägenheter och minst 97,5 procent uttryckt i yta, för kommersiella lokaler

§ 4 Gemensamma förutsättningar

Styrelsen för Bolaget ska fullfölja sitt uppdrag med beaktande av bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551), kommunallagen (1991:900) och övriga tillämplig lagstiftning liksom gällande bolagsordning och ägardirektiv.

§ 5 Ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

Bolaget ska enligt kommunallagen se till att kommunfullmäktige får ta ställning innan bolaget fattar sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars är av större vikt. Exempel på ärenden av större vikt är

- större strategiska investeringar och förändringar
- andra investeringar eller åtgärder som innebär ny inriktning eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde för bolagen
- ändring av bolagsordning
- ändring av aktiekapital
- förvärv, avveckling eller bildande av dotterbolag
- bildande av stiftelse
- fusion av företag

Godkännande inhämtas inom ramen för kommunens process för strategisk plan och budget eller genom särskilt ärende i kommunfullmäktige.

För Västerviks Bostads AB gäller därutöver att bolaget ska se till att kommunfullmäktige får ta ställning innan bolaget fattar beslut om

- försäljning av mer än tio procent av det befintliga lägenhetsbeståndet under samma kalenderår
- förvärv av fastigheter till en volym uppgående till mer än tio procent av det befintliga lägenhetsbeståndet under samma kalenderår.

Utan att inhämta kommunfullmäktiges godkännande i förväg kan Västerviks Bostads AB genomföra förvärv av fastigheter genom förvärv av bolag. Som förutsättning för detta gäller dels att bolaget följer reglerna ovan och att Västerviks Bostads AB omgående efter sådant förvärv ger kommunfullmäktige möjlighet att godkänna ny bolagsordning, eventuellt utfärda ägardirektiv samt utse ledamöter i bolagets styrelse m.m.



Västerviks Bostads AB kan också genomföra försäljning av fastigheter genom försäljning av bolag utan att inhämta kommunfullmäktiges godkännande i förväg. Som förutsättning för detta gäller att kommunfullmäktige godkänt bildande av bolaget eller förvärv av aktier i bolaget och då godkänt att bolaget aktiveras i samband med fastighetsförsäljning (s k lagerbolag).

§ 6 Rekrytering av VD

Bolaget ska inbjuda till samråd med Västerviks Kommuns Förvaltnings AB inför rekrytering av bolagets verkställande direktör.

§ 7 Samordningsfrågor

Bolaget ska följa av kommunen utfärdade policyer, riktlinjer och anvisningar i tillämpliga delar. Bolaget verkar för koncernnytta. Bolaget skall samordna sig med kommunen i samband med extraordinära händelser.

Bolaget skall delta i och medverka till utvecklandet av en koncerngemensam personal- och lönepolitik.

§ 8 Låneram och samordnad revision

- Bolagets låneram är 650 mnkr för 2014. Utöver detta finns en revers om 400 mnkr.
- Bolaget deltar i en samordnad revision inom koncernen för vilken bolaget betalar 160 tkr för 2013.
-

§ 9 Informationsskyldighet

Det åligger bolaget att översända kopior till Västerviks Kommuns Förvaltnings AB av bolagets:


- årsredovisning
- underlag för sammanställning av koncernredovisning för kommunen
- revisionsberättelser och revisionsrapporter

Sedan bolagets årsredovisning och revisionsberättelse överlämnats till Västerviks Kommuns Förvaltnings AB ska bolagets ordförande och verkställande direktör årligen besvara frågor om bolagets verksamhet vid sammanträde med kommunfullmäktige

§ 10 Kommunstyrelsens insyn och information

Kommunstyrelsen ska fortlöpande enligt kommunallagen utöva uppsikt över verksamheten. Kommunstyrelsen har rätt till den information från bolaget som kommunstyrelsen anser nödvändig för att fullgöra denna uppgift.

§ 11 Bolagets information i anslutning till årsredovisning

Lekmannarevisorerna ska redovisa sin årliga granskningsrapport i kommunfullmäktige. 

I anslutning till detta ska bolaget lämna information om sin verksamhet. Bolaget ska vidare överlämna sina årsredovisningar tillsammans med revisionsberättelsen till kommunfullmäktige för kännedom i anslutning till att kommunens årsredovisning behandlas.

Därutöver kan kommunfullmäktiges ordförande kalla styrelseordföranden och VD i bolaget till kommunfullmäktiges sammanträden för att närvara och besvara frågor om bolagets verksamhet.

§ 12 Planeringsdirektiv med budget

Bolaget ska årligen fastställa en plan för de närmaste tre räkenskapsåren, varav det första året detaljplaneras och budgeteras i form av en affärsplan. Planen ska, efter givna instruktioner, lämnas till Västerviks Förvaltnings AB för godkännande utifrån ett koncernmässighetsperspektiv.

§ 13 Uppföljning

Bolaget ska följa av kommunen utfärdade instruktioner som delges via Västerviks Kommuns Förvaltnings AB.

I bolagets förvaltningsberättelse ska uppgifter lämnas hur styrelsen och verkställande direktör anser att ändamålet med bolagets verksamhet och uppfyllandet av ägardirektiven förverkligats under året.

§ 14 Bokslut och årsredovisning

Bolaget ska följa sådana instruktioner som utfärdas av kommunen och som delges via Västerviks Kommuns Förvaltnings AB.



Sammanträdesplan 2013 Västerviks Bostads AB

Västerviks Bostads AB

Beslutad 2012-11-29

- *14-15 feb Februarikonferens:* Affärsplan och handlingsplan
- *21 mars Marssammanträde:* Årsredovisningen från föregående räkenskapsår.
- *28 maj em Majsammanträde:* Delårsbokslut, finansrapport samt årsprognos.
- *29 aug*
- *3 okt Septembersammanträde:* Delårsbokslut, finansrapport samt årsprognos. Prognos för nästkommande räkenskapsår
- *22 okt Oktobersammanträde:* Fastställande av arbetsordning för styrelsen samt VD-instruktion.
- *28-29 nov November konferens:* Utveckling av vision och värderingar samt strategier
- *13 dec Decembersammanträde:*

